

Prof. Ing. Samuele BIONDI, Ph. D.

Professore Associato di Tecnica delle Costruzioni

Commissione Tecnico-Scientifica del Laboratorio di Sperimentazione, Controllo, Analisi e Modelli

Dipartimento inGeo di Ingegneria e Geologia, Università "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

– R.G. n. 180/2015 – Dott. Giorgia Cecchini –

PERIZIA DI STIMA

dell'Esperto Estimatore

CREDITORE:

DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FERMO – INC. 40/2022 – R.G.E. 180/2015

Direzione Generale: via Cassolo n° 35. 63030 Monsano (An)



9. Determinazione del valore di stima del Compendio Immobiliare	54
9.a. Stima della Quota Parte del Compendio Immobiliare ed ipotesi di formazione di Lotti Funzionali alla vendita	56
10. Allegati	61
10.a. Indice degli allegati	61
Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Criteri valutazione	
Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione fotografica	
Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione urbanistica	
Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione catastale	
Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia	
Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione ipotecaria	
Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale	
Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Agenzia delle Entrate	
Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Valore IMU	
Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Tabelle di misura e valutazione economica	



1. IPOTESI METODOLOGICA PER STESURA DELLA PERIZIA DI STIMA

Preliminarmente alla stesura di una Perizia di Stima si rende necessario stabilire la cornice metodologica in cui si intende operare per la definizione dei parametri e delle modalità di stima.

Nel caso, del tutto generale, in cui si faccia riferimento alle modalità di un'attività in cui si abbia il concorso di un Istituto Bancario si farà riferimento alle Linee Guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana¹): **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 Novembre 2018.**

Tali Linee Guida² indicano in premessa che:

“... ”

preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del suo obiettivo, che consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato (Requisito 1 Valore di mercato).

Il Codice di condotta si rivolge al perito (definito anche «valutatore» nella medesima Direttiva n.2014/17/UE) che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione (Requisito 2 Codice di condotta).

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali (Requisito 3 Procedure e metodi di valutazione).

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative (Requisito 4 Rapporto di valutazione) riguardanti requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato (Nota esplicativa 1 Metodo del confronto di mercato), il metodo finanziario o reddituale (Nota esplicativa 2 Metodo finanziario o reddituale) e il metodo dei costi (Nota esplicativa 3 Metodo dei costi).

¹ redatte oltre che con tutte le Associazioni di categoria professionali interessate (Ingegneri, Architetti, Periti, Geometri ...) anche con **Tecnoborsa** Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, **ASSOVIB** Associazione che rappresenta le società che offrono servizi di valutazione immobiliare indipendente ed in collaborazione, tra gli altri, con **Assoimmobiliare** Associazione nazionale dell'Industria Immobiliare, aderente a **Confindustria**, e con **IsIVI**, Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare (**IsIVI**), che rappresenta l'Italia nella principale associazione europea del settore, la **TEGoVA**.

² https://www.legislazionetecnica.it/system/files/prd_allegati/118-12/5151169/ABI-LGVI-30-11-2018.pdf



e che il citato *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*. Versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018), recita:

“ ...

la teoria economica ha ampiamente dimostrato come la trasparenza dell'informazione costituisca un elemento fondamentale ai fini di creare fiducia tra domanda ed offerta, garantendo così un più efficace funzionamento dei mercati

...

A partire dagli anni 2000, si è, tuttavia, registrato un sensibile miglioramento in termini di qualità e quantità dell'informazione economica relativa al mercato immobiliare. A ciò un significativo contributo è sicuramente stato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

...

L'OMI si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella BDQ OMI, affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato immobiliare.

A tal riguardo sono recepite appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98, colmando alcuni “vuoti” non esaustivamente espressi nello stesso D.P.R.

... ”

si può assumere che **LE VALUTAZIONI DESUMIBILI DALLA CONSULTAZIONE DELL'O.M.I. COSTITUISCONO LA MIGLIORE E PIÙ ROBUSTA FONTE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN BENE SOGGETTO A COMPRAVENDITA.**

Tale banca dati fornisce indicazioni in relazione alla determinazione del prezzo unitario corrente di un bene soggetto a compravendita.

A monte di questa determinazione si configura la necessità di definire quale sia appunto l'unità di misura alla quale assegnare tale prezzo unitario e come ci si debba comportare nel caso della valutazione di beni immobili.

In questo caso si può far riferimento alla normativa vigente in tale settore.



2. SOPRALLUOGHIE VISITE ALL'IMMOBILE

Come sarà meglio dettagliato nell'elaborato principale, cfr. **Relazione di stima R.G. 180-2015.pdf**, si sono effettuati **cinque** sopralluoghi sul compendio oggetto di stima sia in presenza del **CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FERMO – INC. 40/2022 – R.G.E. 180/2015 Direzione Generale: via Cassolo n° 35. 63030 Monsano (An)** che del solo Scrivente Perito Estimatore e del proprio Ausiliario, ove in questo secondo caso si sono effettuati rilievi metrici e si è estratta opportuna ed ampia documentazione fotografica.

Nei **cinque** sopralluoghi, che si sono avuti i giorni **12.09.2022, 30.09.2022, 10.10.2022, 09.12.2022 e 18.03.2023**, lo Scrivente è stato assistito dall'**Ausiliaria Ing. Marta Sbrascia** di Ponzano di Fermo che ha collaborato appunto all'estrazione di opportuna documentazione fotografica ed al rilievo sommario metrico dei beni stessi.

Al momento dei sopralluoghi gli immobili oggetto di stima erano liberi da utilizzatori, in buono stato di conservazione generale⁶ ed in presenza di arredi e suppellettili coerenti all'uso previsto ma non dotati delle utenze necessarie all'uso previsto dalla loro destinazione.

Garage piano seminterrato

Unità immobiliare residenziale foglio n. **8**, particella n. **644**, sub. n. **4** – via Michelangelo n. **39/A** piano **S1**

Sub. n. 4 categoria catastale C/6 classe 2 consistenza catastale 31 m² superficie catastale 35 m² rendita catastale € 52,83

nominativo: _____ sede _____ – codice fiscale: _____
– comune di: **ALTIDONA** codice: **A233**
occupante: **libero da persone ma non da cose**

Garage piano seminterrato

Unità immobiliare residenziale foglio n. **8**, particella n. **644**, sub. n. **5** – via _____ n. _____ piano **S1**

Sub. n. 5 categoria catastale C/6 classe 2 consistenza catastale 15 m² superficie catastale 16 m² rendita catastale € 25,56

nominativo: _____ sede _____ – codice fiscale: _____
– comune di: **ALTIDONA** codice: **A233**
occupante: **libero da persone ma non da cose**

Appartamento piano secondo

Unità immobiliare residenziale foglio n. **8**, particella n. **644**, sub. n. **12** – via _____ n. _____ piano **S1-T-1-2**

⁶ seppure si sono appalesati dei modesti danneggiamenti da infiltrazioni meteoriche, danneggiamenti dovuti a volatili incontrollati e danneggiamenti dovuti al mancato uso e manutenzione di alcune attrezzature (infissi in particolare)



3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA

La documentazione urbanistica è stata reperita in via informatica (cfr. **Allegato 02 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione urbanistica.pdf**) con consultazione del sito del Comune di Altidona (cfr. <http://www.altidona.net/>) da cui è stato possibile scaricare sia la Zonizzazione (cfr. **ALTIDONA_2000_P12_StatoAttuale.pdf⁸**) che le Norme Tecniche di Attuazione (cfr. **NTA-2018-schemil.pdf⁹**); inoltre è stato potuto reperire altro materiale utile con accesso agli Uffici Comunali e con specifica richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **Relazione di stima R.G. 180-2015.pdf**).

In particolare si fa riferimento al Piano Regolatore Generale vigente, di cui all'**AGGIORNAMENTO in seguito a ratifica degli elaborati grafici del P.R.G. in recepimento delle varianti successive all'approvazione di cui alla D.C.C. n. 6 del 10.03.2003** con ultima variante **Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 30.11.2018 approvazione variante al piano di lottizzazione pl6 (lott.ne EX CONFA)**, in variante al P.R.G. ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 5[^] comma e 30 della L.R. 34/92.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di stima ha la seguente destinazione riportata nel citato elaborato presente sul sito del Comune di Altidona **NTA-2018-schemil.pdf** che indica la zonizzazione come:

...

art.54 - Zone C

Tutte le zone C del PRG sono assimilate alle zone omogenee C di cui al D.M. 1444/68

...

art.56 - art.56 bis - Sottozone C2

ZONE DI ESPANSIONE "C" di cui alla norma originariamente prevista nel programma di fabbricazione e relativa zonizzazione (prescrizione n.11 della D.G.P. n.465 del 09.12.2002 recepita dal Consiglio Comunale con atto n.6 del 10.03.2003).

Prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi previsti entro la fascia di rispetto di mt.30 dalla più vicina rotaia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalle RFI, in ottemperanza a quanto prescritto dal DPR 753/80

⁸ tale nome è quello con cui il documento è presente sul sito del Comune di Altidona

⁹ tale nome è quello con cui il documento è presente sul sito del Comune di Altidona



Malgrado questo, a completezza di elaborato, si sono reperiti documenti relativi ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI¹³ – [cfr. **Allegato 02 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione urbanistica.pdf**)] delle aree edificabili nel Comune di Altidona; questo seppure appunto **NON RISULTA VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE NELL'AREA IN PAROLA.**

¹³ ora ovviamente utilizzati per l'applicazione dell'IMU secondo la nomenclatura corrente allo stato attuale



- Visura attuale per immobile di catasto terreni **Foglio: 8 Particella: 644** comune di ALTIDONA (Codice: A233) Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. **T83887/2023** del 18.02.2023

SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA È POSSIBILE STIMARE QUANTO DI COMPETENZA, IN TERMINI DI SUPERFICIE E CAPACITÀ EDIFICATORIA, SULL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE E CONFERMARE LE CONCLUSIONI RIPORTATE IN TERMINI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.

Inoltre la documentazione catastale è sostanzialmente aderente allo stato dei luoghi: UNICA ECCEZIONE RILEVANTE ESSENDO IL FATTO CHE nella Planimetria di Unità Immobiliare Urbana **Foglio: 8 Particella: 644 Subalterno: 12** comune di ALTIDONA (Codice: A233) Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. **T27906/2022** del 12.09.2022 – Dichiarazione Protocollo n. AP0033460 del 25.03.2005 – NON VIENE RIPORTATA LA SCALA DI COLLEGAMENTO ESCLUSIVA AL SOTTOTETTO ED IL CONSEGUENTE PASSAGGIO DI COLLEGAMENTO CON IL SOTTOTETTO MEDESIMO (collegamento presente come mostrato nella cfr. Foto n° 67 – Appartamento al piano secondo sub. 12 – vista scala che conduce al piano sottotetto ubicata nella zona cucina – Foto 18.03.2023 e segg. dell'Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione fotografica): TALE DIFFERENZA È RILEVANTE AI FINI DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO E DELLA REGOLARITÀ TECNICO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E DI ESSA SI DISCUTERÀ AMPIAMENTE NEL PROSIEGUO¹⁴.

Tali proprietà, che formeranno i lotti finali, sono le seguenti, differenziate per tipologie di classificazione catastale (essendo unica la loro intestazione) così come emerge dalle citate Visura per soggetto e Visura attuale per immobile di catasto terreni sopra riportate.

Porzioni Edificio residenziale proprietà esclusiva

Data: 18/02/2023 Ora: 09:34:43 Numero Pratica: **T83323/2023**

Unità immobiliare residenziale foglio n. **8**, particella n. **644**, sub. n. **4** – via n.
piano S1

Sub. n. 4 categoria catastale C/6 classe 2 consistenza catastale 31 m² superficie catastale 35 m² rendita catastale € 52,83

Unità immobiliare residenziale foglio n. **8**, particella n. **644**, sub. n. **5** – via n.
piano S1

Sub. n. 5 categoria catastale C/6 classe 2 consistenza catastale 15 m² superficie catastale 16 m² rendita catastale € 25,56

¹⁴ si potrebbe qui discutere sulla legittimità della Dichiarazione di Fine Lavori e sulla Richiesta di Agibilità rese dal Progettista: TALE VALUTAZIONE ESULA DALLE COMPETENZE DELL'INCARICO AFFIDATO ALLO SCRIVENTE DAL SIGNOR GIUDICE



5. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ACQUISITA

La documentazione edilizia è stata reperita con accesso diretto agli atti, **Accesso agli atti. Procedura R.G.N.R.180/2015. Via n. . Foglio n. 8, p.lla644, subb. nn. 4, 5 & 12** effettuato presso il Comune di Altidona in via telematica (a mezzo Pec **lunedì 12 settembre 2022 - 09:33** - cfr. **Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia.pdf¹⁵**); successivamente con richieste del Comune di Altidona (cfr. e.mails martedì 13/09/2022 12:00 & giovedì 15/09/2022 10:59) venivano indicate le condizioni per la richiesta di accesso agli atti.

Ancora la **richiesta di accesso** agli atti veniva assunta la prot. **7208 del 16/09/2022** e con e.mail martedì 20/09/2022 11:53 si informava che la documentazione richiesta era scaricabile al link <https://we.tl/t-BonXp2RCIf>; il materiale è stato acquisito previo pagamento dei diritti di segreteria come da e.mail giovedì 22/09/2022 10:16 dello Scrivente al Comune di Altidona.

In tale materiale sono ricompresi i seguenti documenti direttamente interessanti la proprietà della _____ sede _____ (CF: _____) così come pervenuta allo stato attuale:

Ufficio Tecnico Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot. n. 5912/01 Pratica Edilizia n. 58/01 – **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 35/02 del 10.09.2002** – c.f. _____ & c.f. _____ – **Costruzione di un fabbricato di Civile Abitazione da erigersi nel lotto n. 14 della Lottizzazione Acciarri**

Ufficio Tecnico Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot. n. 5199 Pratica Edilizia n. 46/2002 – **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 24/2003 del 29.05.2003** – via _____ n. _____ () Partita Iva n. _____ – **Variante n. 1 (domanda 2001/58) al Progetto per la Costruzione di un fabbricato di Civile Abitazione con Garage e Lavanderie da erigersi nella Lottizzazione Acciarri Lotto 14**

¹⁵ qui si fa notare come, per meri motivi di pesantezza informatica del documento, tale allegato verrà depositato in due parti, **Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia Parte 01.pdf & Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia Parte 02.pdf** seppure nel corpo del testo verrà richiamato come documento unico ed esaustivo dell'intera documentazione reperita. Ove il Signor Giudice o le Parti lo richiedessero il documento potrebbe essere consegnato dallo Scrivente nella sua interezza ed unitarietà



Per tale motivo, visti anche i quesiti del Signor Giudice in merito alla regolarità urbanistica del bene in esecuzione, lo Scrivente con Pec lunedì 21 novembre 2022 - 16:06 segnalava all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Altidona:

“ ...

la realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano II secondo ed il piano di sottotetto (originariamente non accessibile) e l'aumento dell'altezza al colmo al sottotetto da 1,50 m a 1,61 m lasciando immutata la quota di imposta a 0,00 m con un incremento volumetrico stimato in circa 16 m³¹⁷

... ”

e quindi considerato che:

“ ...

l'indice volumetrico è completamente esaurito

... ”

chiedeva di avere riscontro ai seguenti quesiti:

“ ...

di quantificare le modalità e l'importo per la concessione in sanatoria della parte d'opera legata alla realizzazione della scala interna

di indicare quale dovrebbe essere la configurazione geometrica che permette la sanatoria delle parti d'opera in corrispondenza del sottotetto con aumento di altezza al colmo

di comunicare quale sarebbe la sanzione della volumetria eccedente qualora “...2. ... la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità ...”, ipotesi che lo Scrivente, fatte salve ulteriori valutazioni ed approfondimenti, ritiene plausibile

... ”.

Successivamente lo Scrivente con Pec lunedì 23 gennaio 2023 - 17:18 sollecitava l'Amministrazione Comunale di Altidona ad un riscontro ai quesiti, sopra posti anche in

¹⁷ come sarà meglio dettagliato nell'Allegato n° 05: *Relazione di Stima R.G. 180-2015 Valutazione difformità urbanistica.pdf* alla *Relazione di stima R.G. 180-2015.pdf*



6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA ACQUISITA

Al fine di accertare la provenienza in capo alla _____ sede _____ ()
(CF: _____) dei beni in parola e lo stato degli stessi si è effettuata un'ispezione
ipotecaria per immobili (cfr. *Allegato 05 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione ipotecaria.pdf*) che ha permesso di ricostruire le vicende ipotecarie dei
singoli immobili¹⁹.

**6.a. Ispezione ipotecaria numero T363443 – FERMO – BNDSML62H28E208U –
Foglio: 8 Part.: 644 Sub.: 4**

In questo caso si sono reperite n. **6 note di trascrizione**, che sono le seguenti:

- Nota di trascrizione Registro generale n. **4921** Registro particolare n. **2997** Data presentazione **08.06.2005** – *Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi* – a favore di _____
- Nota di trascrizione Registro generale n. **4922** Registro particolare n. **1185** Data presentazione **08.06.2005** – *Nota di trascrizione per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo* – a favore di _____
- Nota di trascrizione Registro generale n. **7125** Registro particolare n. **4345** Data presentazione **13.08.2009** – *Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi* – a favore di _____
- Nota di trascrizione Registro generale n. **10525** Registro particolare n. **2364** Data presentazione **10.12.2009** – *Nota di trascrizione per atto giudiziario Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo* – a favore di _____
- Nota di trascrizione Registro generale n. **8690** Registro particolare n. **6302** Data presentazione **31.12.2014** – *Nota di trascrizione per atto giudiziario Domanda Giudiziale Accertamento Simulazione Atti* – a favore di _____
- Nota di trascrizione Registro generale n. **6425** Registro particolare n. **4606** Data presentazione **01.10.2015** – *Nota di trascrizione per atto giudiziario Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili* – a favore di _____

¹⁹ vicende che sono simili per ciascuna porzione immobiliare, unità immobiliare contraddistinta da un subalterno, visto che la proprietà di questa porzione di beni è sempre stata unitaria



- Nota di trascrizione Registro generale n. 4922 Registro particolare n. 1185 Data presentazione 08.06.2005 – Nota di trascrizione per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo – a favore di
- Nota di trascrizione Registro generale n. 7125 Registro particolare n. 4345 Data presentazione 13.08.2009 – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di
- Nota di trascrizione Registro generale n. 10525 Registro particolare n. 2364 Data presentazione 10.12.2009 – Nota di trascrizione per atto giudiziario Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo – a favore di
- Nota di trascrizione Registro generale n. 8690 Registro particolare n. 6302 Data presentazione 31.12.2014 – Nota di trascrizione per atto giudiziario Domanda Giudiziale Accertamento Simulazione Atti – a favore di
- Nota di trascrizione Registro generale n. 6425 Registro particolare n. 4606 Data presentazione 01.10.2015 – Nota di trascrizione per atto giudiziario Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili – a favore di

6.d. Sintesi delle trascrizioni a favore della

Con l'atto di cui alla:

- Nota di trascrizione Registro generale n. 7125 Registro particolare n. 4345 Data presentazione 13.08.2009 – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di **Building's Rose S.r.l.**

la _____ acquistava dalla _____ gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, così come riportati nella *Tabella 2 Estratto degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva di cui alla Nota di trascrizione Registro generale n. 7125 Registro particolare n. 4345 Data presentazione 13.08.2009 – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di*

L'acquisizione avveniva con l'assunzione dei seguenti obblighi in particolare:

“ ...

LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME RAPPRESENTATA, DICHLARA DI SUBENTRARE PER L'IMPORTO ACCOLLATO A FAR DATA DALLE RATE ANCORA A SCADERE ... IN OGNI OBBLIGAZIONE ASSUNTA DALLA PARTE VENDITRICE VERSO L'ENTE MUTUANTE,

7. RISCONTRO DIMENSIONALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Con analisi dei documenti acquisiti presso il Comune ed il riscontro nelle quattro visite effettuate al bene (cfr. § 2 *Sopralluoghi e visite all'immobile*) si è potuta ricavare la consistenza degli immobili oggetto di perizia in termini di superficie reale lorda e coperta (cfr. *Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale*) così come si è potuta riscontrare la dimensione della corte privata residua.

7.a. *Riscontro delle dimensioni degli edifici, delle singole unità oggetto di perizia e delle aree scoperte complessive*

Il riscontro delle dimensioni degli edifici, delle singole unità oggetto di perizia e delle aree scoperte complessive è stato effettuato, in prima battuta, in occasione del sopralluogo del 12.09.2022 semplicemente potendo osservare dall'esterno l'edificio non avendo avuto la possibilità accedere al suo interno, in assenza degli Esecutati come sarà meglio specificato in altra sede ed in particolare nella *Relazione di stima R.G. 180-2015.pdf*.

Successivamente, avendo operato la forzatura delle porte di ingresso a cura del Custode e con l'assistenza di un fabbro specializzato, lo Scrivente ha avuto l'opportunità di accedere quattro volte, ed in modo indipendente, all'immobile.

In particolare tali accessi sono avvenuti nelle date del 30.09.2022, 10.10.2022, 09.12.2022 e 18.03.2023²⁰, ricavando di volta in volta le dimensioni che sono riportate nello specifico elaborato sopra citato (cfr. *Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale*).

Ovviamente essendo il rilievo speditivo e non strumentale, alcune delle dimensioni riportate non sono collimanti le une con le altre: visto lo scopo di carattere valutativo del presente elaborato SIRITIENE CHE LA PRECISIONE METRICA RAGGIUNTA SIA DEL TUTTO COERENTE CON LO SCOPO DELLA RICHIESTA DEL SIGNOR GIUDICE E SOPRATTUTTO CHE LE DIMENSIONI RILEVATE CONFERMANO QUELLE INDICATE DAL PROGETTISTA SIA NEGLI ELABORATI CATASTALI (cfr. § 4. *Documentazione catastale acquisita*) CHE NEGLI ELABORATI EDILIZI (cfr. § 5. *Documentazione edilizia acquisita*) DISCUSSI IN PRECEDENZA.

²⁰ ad onore del vero in questa occasione si è esclusivamente estratta dalla documentazione fotografica senza procedere ad alcuna misurazione metrica: per tale motivo nell'*Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale* non si hanno documenti riferiti a tale accesso

7.a.1. *Riscontro Corte urbana foglio n. 8, particella n. 644 – via* *n.*

In questo caso si è riscontrata la dimensione a piano terra della Corte urbana esclusiva relativa all'unità immobiliare individuata come **Foglio: 8 Particella: 644 Subalterno: 12** di cui al precedente § 4 ***Documentazione catastale acquisita***, come si può vedere **C'È UNA SOSTANZIALE CONGRUENZA TRA QUANTO RILEVATO E QUANTO RIPORTATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO.**



...”

Per effetto dei nuovi limiti sono diventate soggette alcune attività prima esenti e viceversa esenti altre prima soggette, es.:

- Autorimesse con 10 o più autoveicoli, ma con superficie < 300 m² (prima soggette, ora non più)

- Autorimesse con 9 o meno autoveicoli, ma con superficie > 300 m² (prima non soggette, ora soggette con il nuovo regolamento).

Considerando che il blocco garage dell'edificio in parola si compone di n. 6 garage di dimensione ampiamente inferiore ai 300 m², **SI PUÒ CONSIDERARE REGOLARMENTE ASSENTITO UN GARAGE CHE ABBIA UN'ALTEZZA INTERNA SUPERIORE A 2,00 M.**



7.a.4. **Riscontro Unità immobiliare residenziale foglio n. 8, particella n. 644, sub. n. 12 – via n. piano S1-T-I-2 – Appartamento al piano secondo con pertinenze di collegamento ai piani**

Anche in questo caso si ha una piccola differenza, ai piani S1, T, I e II tra quanto riportato negli elaborati progettuali presentati in Comune²¹ e quanto riportato nella Planimetria di Unità Immobiliare Urbana **Foglio: 8 Particella: 644 Subalterno: 12** comune ALTIDONA (Codice: A233) Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. **T27906/2022** del 12.09.2022 – Data presentazione: 25.03.2005.

In particolare come indicato nella sommatoria richiesta al Comune di Altidona effettuata a mezzo di comunicazione Pec in data lunedì 21 novembre 2022 - 16:06, lo Scrivente Perito Estimatore, considerato che doveva procedere alla risposta del quesito:

“...

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

...”

informava l'Ufficio Tecnico Comunale che, effettuato accesso agli atti, si rilevava che in difformità agli **atti autorizzativi originali**.

²¹ ultima pratica presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia Comune di Altidona – Pratica di Costruzione Edilizia Prot. n. 3703 – Denuncia di Inizio Attività del 26.06.2009 Prot. n. 3703 – Piazza n. () Partita Iva n. – Manutenzione straordinaria su un appartamento sito in Altidona località Marina via n. e, seppure successiva alla richiesta di agibilità considerava la sola distribuzione interna dell'appartamento dal II piano costituente a porzione rilevante sull'unità immobiliare contraddistinta come subalterno n. 12 e sviluppatasi su quattro livelli complessivi



come stimato in via sommaria dallo Scrivente (cfr. **Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 180-2015 Valutazione difformità urbanistica.pdf** alla **Relazione di stima R.G. 180-2015.pdf**) che l'INDICE VOLUMETRICO È COMPLETAMENTE ESAURITO come dal seguente specchio di sintesi desunto dalla pratica (cfr. § 5. **Documentazione edilizia acquisita**) ottenuta per accesso agli atti presso il Comune di Altidona.

• Variante n° 1 conc. n° 24/03	Prot. n. 5199/02 del 29.05.2003	Pratica Edilizia n. 46/02;
A DETRARRE		
vedi art. 13 lettera "d" comma 2 del R.E.C.	(mq 187,28 – mq 139,84) x H 0,30 = - mc	14,23
	TOTALE	mc 1.499,14
mc 1499,14 (di progetto) < mc 1500,00 (ammissibi)		

e che le **opere abusive**, fatta salva ulteriore verifica di carattere strutturale, **ricadono a giudizio dello Scrivente almeno nella fattispecie di cui all'Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come dal seguente specchio di sintesi** che recita:

“ ...

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

... ”



CHE AMMINISTRATIVO PER LA SUA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA che, si ripete si ritiene **PLAUSIBILE** che:

“ ...

2. ... la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità

... ”

In questa sede si ricorda inoltre che il **Regolamento Regionale 14 settembre 1989, n. 23 Regolamento Edilizio Tipo**, in vigore all'epoca della realizzazione delle opere prevedeva:

“ ...

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml.1,50²⁴.

... ”

e quindi in luogo alla previsione dell'Art. 34 (L) *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come dal seguente specchio di sintesi* **SI POTREBBE IPOTIZZARE COME LA CONFORMITÀ URBANISTICA POTREBBE ESSERE SEMPLICEMENTE RAGGIUNTA PORTANDO L'ALTEZZA NETTA INTERNA MISURATA DAL PIANO DEL PAVIMENTO ALLA LINEA DI COLMO O COMUNQUE NEL PUNTO PIÙ ALTO, ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, È SUPERIORE A ML.1,50.**

²⁴ grassetto dello Scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio



ed ai citati schemi grafici sopra riportati.

In questo caso, (cfr. **Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale**) la distanza tra l'estradosso della copertura all'intersezione con la parete laterale esterna e l'estradosso del colmo sarebbe appunto pari a 1,61 m e quindi inferiore al limite di 1,80 m previsto dal Regolamento Edilizio.

Quindi **NON SI AVREBBE LA DIFFORMITÀ URBANISTICA RELATIVA AL MANCATO RISPETTO DELL'ALTEZZA MASSIMA** ed in tale caso non avrebbe rilevanza quanto giustamente affermato nella citata nota del Comune di Altidona:

“ ...

escludendo inoltre quanto previsto dall'art. 34 Bis del D.pr 380/2001 e art.9 bis della L.R. 17/2015 in relazione all'intero fabbricato

...”

e cioè che dovrebbe escludere di considerare le tolleranze realizzative ammissibili.

In questo caso però, con riferimento alle porzioni del sub. n. 12 poste al piano seminterrato (in continuità con i locali a garage) tornerebbe in ballo la questione relativa al fatto che **L'ALTEZZA INTERNA NETTA NON È PARI A 2,40 M MA È PARI MEDIAMENTE A CIRCA 2,33 M.**

Nel caso della destinazione a garage l'altezza inferiore a 2,40 m è ammessa come mostrato in precedenza (cfr. § **7.a.2 Riscontro Unità immobiliare residenziale foglio n. 8, particella n. 644, sub. n. 4 - via n. piano S1 - Garage piano seminterrato**) mentre nel caso delle porzioni a servizio dell'abitazione si ha una dimensione al limite della tolleranza prevista: **il 2% di 2,40 m corrisponde a 0,048 m e quindi la dimensione ammissibile è pari a 2,352 m leggermente a 2,33 m sopra indicata.**

Ma **LA PRECISIONE METRICA UTILIZZATA PER IL RILIEVO SPEDITIVO DA PARTE DELLO SCRIVENTE PERMETTE DI AFFERMARE CHE TALE DIFFERENZA NON È DA CONSIDERARE UNA DIFFORMITÀ CHE POSSA INFICIARE L'AGIBILITÀ DEGLI SPAZI A SERVIZIO DELL'UNITÀ ABITATIVA.**



Con le dimensioni riscontrate in situ si è predisposto un elaborato di calcolo e valutazione analitica (cfr. *Allegato 09 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Tabelle di misura e valutazione economica*) la cui sintesi viene riportata nella *Tabella 3 Superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici con classificazione dei singoli ambienti con riferimento alla Denuncia di Inizio Attività del 30.12.2004 Prot. n. 6565 (per i subb. nn. 4 & 5) e alla Denuncia di Inizio Attività del 26.06.2009 Prot. n. 3703 (per il solo sub. n. 12)*.

In questa sede si fa notare come: PER LA STIMA DELLE PORZIONI COSTRUITE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE REALE MISURATA CONSIDERANDO CHE QUESTA SIA TALE DA POTER ESSERE CONSIDERATA, A VALLE DI UNA PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA, DEL TUTTO REGOLARMENTE ASSENTITA.

D'altro canto il confronto tra la superficie assentita (e misurata) e la superficie catastale consegna una sostanziale coincidenza tra le due quantità e quindi si ha ulteriore conferma della possibile regolarità tecnico urbanistica degli immobili oggetto di stima vista l'irrilevanza delle difformità geometriche tra le quantità misurate (*Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale*) e quelle degli elaborati assentiti (*Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia.pdf*) ESSENDO DI FATTO LA SOLA ALTEZZA INTERNA AL COLMO DEL SOTTOTETTO L'UNICA REALE DIFFORMITÀ URBANISTICA RILEVATA²⁵.

Con queste ipotesi si ottiene una superficie totale lorda di 585,94 m² (diconsi cinquecentottantacinque virgola novantaquattro metri quadrati) in cui si considera, al piano terra, una superficie di corte e giardino esclusivi di 83,50 m² (diconsi ottantatre virgola cinquanta metri quadrati) come meglio mostrato nella *Tabella 4 Superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici.*²⁶

²⁵ anche se questa come visto conduce anche al superamento dell'altezza massima dell'edificio

²⁶ in questa sede si fa notare come per il sottotetto si consideri la sola superficie interna alle pareti di chiusura in corrispondenza delle imposte a Sud ed a Nord di tale vano (cfr. *Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale*) che sono state riscontrare pari a circa 84 cm lato Sud e circa 73 cm lato Nord, questo malgrado retrostanti a tali pareti sono presenti dei vani di altezza fino a zero, sulla linea di gronda esterna, raggiungibili con degli sportellini di accesso (cfr. *Foto n° 103 - Appartamento al piano secondo sub. 12 - vista porticina di ingresso agli spazi ricavati nel sottotetto - Foto 18.03.2023 e Foto n° 105 - Appartamento al piano secondo sub. 12 - vista spazi ricavati nel sottotetto - Foto 18.03.2023 dell'Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione fotografica*). In tale modo (cfr. *Tabella 3 Superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici con classificazione dei singoli ambienti con riferimento alla Denuncia di Inizio Attività del 30.12.2004 Prot. n. 6565 (per i subb. nn. 4 & 5) e alla Denuncia di Inizio Attività del 26.06.2009 Prot. n. 3703 (per il solo sub. n. 12)*) si ottiene una superficie lorda del sottotetto pari a 102,76 m² in

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE, DEL VALORE DELL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE E DEL VALORE CONVENZIONALE IMU DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I principali documenti che saranno utilizzati per la determinazione del valore nominale delle unità immobiliari sono, come anticipato in precedenza, i seguenti:

- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.* (Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998)
- UNI EN 15733:2011: *Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*
- Agenzia del Territorio: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI. Sintesi*; versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018)
- Agenzia del Territorio: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*; versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018)
- Agenzia del Territorio: *Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI*; versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018)
- Agenzia del Territorio: *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*; direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare Versione II anno 2008
- Osservatorio Mercato Immobiliare: *Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI*; aggiornamento 24 luglio 2013
- ABI Associazione Bancaria Italiana: *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 Novembre 2018.*

Considerato però che la UNI EN 15733:2011 recepisce integralmente la *EN 15733:2009 Services of real estate agents - Requirements for the provision of services of real estate agent* e quindi appunta l'attenzione sugli aspetti etici e comportamentali degli agenti immobiliari, sui doveri di questi nei confronti dei clienti e sui diritti dei medesimi clienti nelle varie fasi



Tale allegato sarà anche considerato come base per ricavare il valore commerciale delle superfici edificabili²⁸ seppure, come dimostrato in precedenza (cfr. § **3 Documentazione urbanistica acquisita**), **NON ESISTE VOLUMETRIA URBANISTICA RESIDUA.**

Per tale incombenza si fa quindi riferimento alle quotazioni ufficiali del Comune di Altidona riferite alle aree edificabili (cfr. *Allegato 08 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Valore IMU.pdf*) che seppure piuttosto datate sono un punto di riferimento anche in relazione al fatto che vengono utilizzate attualmente dai cittadini di tale Comune per corrispondere i tributi locali.

²⁸ in aggiunta alla valutazione effettuata con riferimento al valore Imu previsto dal Regolamento per i Tributi da parte del Comune di Altidona



Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

...”.

Tale parametro SCV è anche riportato nel *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare* che lo definisce nel modo seguente:

“...

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente

...”.



metri quadrati) per il Compendio Immobiliare (cfr. *Tabella 6 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare*²⁹).

²⁹ *ove si nota come la superficie del sottotetto sia stata considerata ridotta al 35%, viste le sue dimensioni geometriche, e comunque sia stata calcolata considerando la sola porzione che emerge dai muri perimetrali (lato Sud e lato Nord) seppure questi sono datati di quattro piccoli sportelli di accesso (cfr. Foto n° 103 – Appartamento al piano secondo sub. 12 – vista porticina di ingresso agli spazi ricavati nel sottotetto – Foto 18.03.2023 e Foto n° 105 – Appartamento al piano secondo sub. 12 – vista spazi ricavati nel sottotetto – Foto 18.03.2023 dell'Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione fotografica)*



4.3.2.2 Valutazione reddituale

Nel caso si tratti di valutazione reddituale devono essere presi in considerazione i seguenti elementi:

a) listino ufficiale della borsa immobiliare riportante i valori di mercato di riferimento, ove disponibile o, se non disponibile, altri listini attendibili;

b) reddito locativo reale o presunto. Il reddito presunto deve essere rilevato secondo quanto previsto alle lettere a) e b) del punto 4.3.2.1.

...”.

Volendo entrare nel dettaglio di tali coefficienti questi possono appunto essere scelti sulla base dell'esperienza di ciascun Perito Estimatore o si può far riferimento a consolidate prassi e valutazioni di carattere professionale.

Nel secondo caso si può rimandare alle tabelle ricavate dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard” edito da Tecnoborsa e presenti on line³¹ sul sito www.borsinoimmobiliare.it, TABELLE CHE RAPPRESENTANO LO STANDARD NEL SETTORE E CHE LO SCRIVENTE PERITO HA UTILIZZATO IN ALTRE OCCASIONI CONSIMILI.

Tali tabelle sono riportate in esteso nell'*Allegato 00 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Criteri valutazione.pdf* e riguardano le modalità su:

Come si misurano gli immobili

Come calcolare la superficie commerciale

Come calcolare il valore delle Abitazioni

Come calcolare il valore di Uffici, Locali e Negozi

Nel dettaglio vengono indicati alcuni significativi parametri numerici utili per la valutazione:

Criteri per la valutazione della superficie dei vari ambienti

Principali definizioni urbanistiche dei singoli ambienti e locali

Principali coefficienti di merito

³¹ ed utilizzato dalla Scrivente Valutatore in altre occasioni, attualmente tale documento è stato aggiornato e acquistabile in <https://www.tecnoborsa.com/Codice-delle-Valutazioni-Immobiliari-Quinta-Ed>



IN PRATICA L'APPARTAMENTO, VISTA LA SUA BUONA QUALITÀ, RISULTA STIMATO CON UNA PERCENTUALE PARI AL 122% DEL VALORE CHE SARÀ ASSUNTO COME MEDIO TRA IL MASSIMO ED IL MINIMO DELL'OMI, MENTRE I GARAGES SARANNO STIMATI CON UNA PERCENTUALE DEL 100%.

PARAMETRI TECNICI - COEFFICIENTI INCREMENTATIVI E DECREMENTATIVI						
			Appartamento - Foglio n. 8 Particella n. 644 Sub. n. 12	Garage - Foglio n. 8 Particella n. 644 Sub. n. 4	Garage - Foglio n. 8 Particella n. 644 Sub. n. 5	
			Piano II & S1 100%	Piano S1 100%	Piano S1 100%	
Stato locativo						
Descrizione	Contratto	Coefficiente di merito				
Abitazioni libere		0%	0%	0%	0%	
Abitazioni locata a canone libero		-20%	-	-	-	
Abitazioni locata stagionalmente e/i per brevi periodi		-5%	-	-	-	
Piano						
Descrizione	Con ascensore	Senza ascensore	con	con	con	
Seminterrato	-25%	-25%	-	-	-	
Piano terra o rialzato (con giardino)	-10%	-10%	-	-	-	
Piano terra o rialzato (senza giardino)	-20%	-20%	-	-	-	
Piano 1°	-10%	-10%	-	-	-	
Piano 2°	-3%	-15%	-3%	-	-	
Piano 3°	0%	-20%	-	-	-	
Piani superiori	5%	-30%	-	-	-	
Ultimo piano	10%	-30%	-	-	-	
Attico	20%	-20%	-	-	-	
Stato di conservazione						
Descrizione		Coefficiente di merito				
Da ristrutturare		-10%	-	-	-	
Buono stato		0%	0%	0%	0%	
Ristrutturato		5%	-	-	-	
Finemente ristrutturato		10%	-	-	-	
Nuova costruzione		10%	-	-	-	
Luminosità						
Descrizione	Note	Coefficiente di merito				
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	10%	-	-	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	-	-	-	
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	-	-	-	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	-	-	-	
Esposizione e vista						
Descrizione		Coefficiente di merito				
Esterna panoramica		10%	10%	-	-	
Esterna		5%	-	-	-	
Mista		0%	-	-	-	
Interna		-5%	-	-	-	
Completamente interna		-10%	-	-	-	
Edificio						
Descrizione	Ottimo stato	Normale	Scadente	normale	normale	normale
1 - 20 anni	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%	-	-	-
oltre 40 anni	10%	0%	-15%	-	-	-
Riscaldamento						
Descrizione		Coefficiente di merito				
Autonomo		5%	5%	-	-	
Centralizzato		0%	-	-	-	
Centralizzato con contabilizzatore		2%	-	-	-	
Assente		-5%	-	-	-	
TOTALE			122%	100%	100%	

Tabella 7 Sommatoria dei coefficienti di incremento e decremento del valore per ciascuna delle porzioni del Compendio Immobiliare

TALI VALORI APPAIONO DEL TUTTO PLAUSIBILI E CONSISTENTI CON LA REALTÀ DELL'UOGHI come si può vedere facendo riferimento all'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Tabelle di misura e valutazione economica.*

8.c. Calcolo del valore catastale del Compendio Immobiliare

Prima di procedere alla valutazione puntuale del bene si è effettuato il calcolo del valore che si ottiene considerando la mera rendita catastale di ciascuna porzione oggetto di perizia di stima³⁴.

I risultati sono riportati nella *Tabella 8 Valore catastale del Compendio Immobiliare oggetto di perizia* oltre che nell'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Tabelle di misura e valutazione economica*.

n.	foglio	p.lla	sub	destinazione	piano	altezza media	categoria catastale	consistenza catastale	superficie reale lorda	rendita catastale	rendita catastale rivalutata	coefficiente di calcolo	quota proprietà	valore
						[m]			[mq]	[€]	[€]			[€]
1	8	644	12	Appartamento	II & S1	2.60	A/2	8 vani - 93 m ²	539.73	€ 537.12	€ 563.98	120	100.00%	€ 67.677.12
2	8	644	4	Garage	S1	3.00	C/6	31 m ²	31.07	€ 52.83	€ 55.47	120	100.00%	€ 6.656.58
3	8	644	5	Garage	S1	3.00	C/6	15 m ²	15.14	€ 25.56	€ 26.84	120	33.33%	€ 1.073.41
Totale compendio anno 2023													€ 75.407.11	

Tabella 8 Valore catastale del Compendio Immobiliare oggetto di perizia

Con questi parametri si otterrebbe un **importo totale pari a:**

€ 75.407,11 (diconsi Euro Settantacinquemila Quattrocentosette virgola Undici).

³⁴ in questo caso il sottotetto risulta assente in quanto non accatastato nel subalterno n. 12. TALE VALORE CATASTALE AVRÀ QUINDI A SUBIRE UN SIGNIFICATIVO INCREMENTO A VALLE DELLA NECESSARIA VARIAZIONE CATASTALE CHE SI DOVRÀ EFFETTUARE A VALLE DELLA PROCEDURA DI SANATORIA URBANISTICA DEL BENE.

Sintesi si può ricordare che le ipotesi assunte, dal punto di vista dell'elaborazione statistica dei dati rilevati, sono:

“... ”

l'elaborazione delle schede immobiliari, che costituiscono il campione per tipologia edilizia nell'ambito della zona omogenea, si basa sull'inferenza (stima) della media attraverso il principio della distribuzione di probabilità di Student

... ”

si considera che la distribuzione di probabilità di Student consente una stima molto approssimata per numerosità campionarie minime

... ”

il pregio di questa metodologia di elaborazione è la possibilità di essere utilizzata anche con campioni di piccola entità

... ”

l'intervallo di valori che si ottiene dall'applicazione della distribuzione di Student risulta dato da: $(V_m \pm \text{coeff. Student} \times \text{errore standard})$

Tale intervallo esprime il range all'interno del quale ricade con un grado di fiducia del 95%

... ”

Soprattutto ricordando che, sempre facendo riferimento al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*. Sintesi, si ha che:

“

5.2 Criteri per la delimitazione delle zone omogenee

Circa i criteri per la definizione delle zone, è da osservare come all'interno di ciascuna zona, il rapporto tra i valori di mercato unitari, massimo e minimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare, di norma, superiore a 1,5. A tale fine non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la zona o, comunque, poco significative a livello statistico. Nel caso, tramite approfondita analisi territoriale, si rilevino particolari ed oggettive condizioni che non consentono il rispetto del limite suddetto, si può elevare il rapporto tra massimo e minimo fino a 2 ...”



Stima valore terreno 15% valore Omi (valore medio edifici)				
Tipologia	€/m ² edificio	€/m ² edificio	if (m ² /m ²)	€/m ²
zona C	€ 246.56	€ 82.19	2.50	€ 205.47

Tabella 11 Stima del valore del terreno come incidenza del 15% sul valore del costruito medio al nuovo

Operando la valutazione di cui alla Tabella 12 Stima del valore commerciale, superficie territoriale, dell'area edificabile di interesse: **C SI ASSUME IL VALORE REALE COME QUELLO MEDIO ARROTONDATO TRA I DUE VALORI DI CALCOLO**; in pratica si assume il seguente valore per unità di superficie di terreno edificabile³⁷:

area C Indice $i_f = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ €/m² 165,00

Valore stima (media arrotondata valore AREE EDIFICABILI - 15% valore OMI)	
Tipologia	€/m ²
zona C	€ 165.00

Tabella 12 Stima del valore commerciale, superficie territoriale, dell'area edificabile di interesse: C

Come detto però, **AVENDO RILEVATO CHE ALLO STATO ATTUALE NON ESISTE VOLUMETRIA RESIDUA**, si può quindi ottenere la valutazione del **Compendio Immobiliare stima 2023** (cfr. Tabella 13 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2023 e all'Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Tabelle di misura) come sarà mostrato nel successivo § 9 Determinazione del valore di stima del Compendio Immobiliare.

terreno viene assegnata una quota del 15% si ha un valore residuo pari a $0,85 \times € 1.643,75/\text{m}^2 = € 1.397,19/\text{m}^2$ che appare sufficientemente in linea con il costo di costruzione medio di tali categorie con le finiture, di buona qualità, che l'edificio mostra. **PER TALE MOTIVO SI ASSUME UN VALORE DI INCIDENZA DEL SUOLO SUL COSTRUITO PARI AL 15%**

³⁷ considerando che nel caso specifico l'indice fondiario è $i_f = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ si ha che il valore €/m² 165,00 di fatto corrisponde ad un valore €/m³ 66,00 valore leggermente inferiore con quanto viene normalmente considerato nella pratica commerciale per le aree urbanizzate. Nel caso specifico questo è dovuto al valore eccessivamente prudenziale contenuto nella Tabella 10 Valori per unità di superficie delle aree edificabili del Comune di Altidona. **CONSIDERATO CHE NELLA PRESENTE PROCEDURA NON CI SONO AREE EDIFICABILI DA ALIENARE SI PUÒ RITENERE TALE EVIDENTE SOTTOSTIMA ACCETTABILE, IN QUANTO NEL CASO SPECIFICO DEL TUTTO IRRILEVANTE.**



Assumendo invece la **Superficie Convenzionale Vendibile totale di 254,16 m²** (*diconsi Duecentocinquantaquattro virgola Sedici metri quadrati*) (tenendo conto della riduzione della superficie dei balconi e considerando la corte esclusiva) si ottiene un importo totale medio pari a **€ 1.610,09/m²** (*diconsi Euro Milleseicentodieci virgola Zeronove al metro quadrato*).

Considerando infine una **Superficie Convenzionale Vendibile Ricalcolata totale di 303,97 m²** (*diconsi Trecentotre virgola Novantasette metri quadrati*) si ottiene, **A RISCONTRO**, un importo totale medio pari a **€ 1.346,23/m²** (*diconsi Euro Militrecentoquarantasei virgola Ventitre al metro quadrato*) **CHE È ANCHE INFERIORE AL VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI CIVILI E NORMALI PREVISTO DALL'O.M.I.**

A giudizio ed esperienza dello Scrivente **TUTTE LE IPOTESI SVOLTE APPAIONO PLAUSIBILI.**

Il fatto che si consideri **un valore convenzionale inferiore al valore medio delle abitazioni civili e normali previsto dall'O.M.I. discende dall'attuale staticità del mercato immobiliare e dalla rilevante superficie del bene allo stato attuale: LA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PUÒ ESSERE QUINDI CONSIDERATA COME IL TETTO MASSIMO STIMABILE DEL BENE.**



In questa sede si fa notare come in realtà il lotto n. 1 al piano seminterrato è a diretto contatto, senza tramezzature⁴⁰, con i lotti n. 2 & n. 3: QUESTO FATTO NON COSTITUISCE PROBLEMATICHE ALLO STATO ATTUALE CHE I TRE LOTTI SONO DEL MEDESIMO PROPRIETARIO MA, OVVIAMENTE, POTREBBE ESSERE FORIERO DI DIFFICOLTÀ OPERATIVE IN SEGUITO ALLA VENDITA.

In particolare IL PROPRIETARIO DEL LOTTO N. 1 SI TROVEREBBE NELLA CONDIZIONE CHE I PROPRIETARI DEI LOTTI N. 2 E N. 3 POTREBBERO ACCEDERE LIBERAMENTE ALLA SUA PROPRIETÀ ESCLUSIVA e, addirittura, accedere all'ascensore esclusivo⁴¹.

Questo tema non è di secondaria importanza ma lo si può lasciare alla valutazione del successivo proprietario del lotto n. 1: SARÀ SEMPLICE LIMITARE L'ACCESSO DAL LOTTO N. 3, SEMPLICEMENTE CHIUDENDO LA SERRATURA DELLA PORTA DI COLLEGAMENTO tra il sub. n. 12 ed il sub. n. 5 mentre PIÙ COMPLESSA SARÀ LA LIMITAZIONE DELL'ACCESSO DAL LOTTO N. 2; IN QUESTO CASO SAREBBE NECESSARIO PORRE IN OPERA UNA PARETE DIVISORIA E/O UNA PARTIZIONE FISSA (MAGARI UNA RECINZIONE, UNA RETE METALLICO OD ALTRO QUALORA SI ACCETTASSE LA SERVITÙ DI INTROSPEZIONE) TRA LE DUE PARTI.

Ovviamente tali opere non sarebbero necessarie ove i proprietari finali dei lotti fossero lo stesso soggetto.

In questa sede si fa notare come potrebbe essere plausibile una differente divisione in lotti funzionali alla vendita: in particolare SI POTREBBE IMMAGINARE DI ACCORPARE IN UN LOTTO UNICO LE PORZIONI ATTUALMENTE SUDDIVISE NEL LOTTO N. 1 (Appartamento al piano secondo e accessori al piano seminterrato uno) E NEL LOTTO N. 2 (Garage al piano seminterrato uno) mantenendo comunque separato il lotto n. 3 la cui separazione fisica appare assolutamente più fattibile⁴².

Lo Scrivente propone di non operare TALE ACCORPAMENTO PERCHÉ QUESTO AVREBBE L'EFFETTO DI RENDERE TALE LOTTO PARTICOLARMENTE COSTOSO con il SUPERAMENTO DELLA SOGLIA, forse solo psicologica, DELL'IMPORTO DI € 400.000 per tale lotto unico: per tale motivo

⁴⁰ come riportato sia negli elaborati grafici di progetto depositati presso il Comune di Altidona che nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico, oltre che ovviamente nell'allegata documentazione fotografica

⁴¹ che non porta però all'appartamento ma al pianerottolo di sbarco del medesimo al piano II

⁴² sarebbe sufficiente, a meno di interferenze di carattere impiantistico, chiudere, magari esclusivamente a chiave, la porta che collega il sub. n. 12 al sub. n. 5



che potrà essere posto in vendita in modo separato, senza che si abbia un depauperamento del complesso immobiliare, anzi ottenendo sicuramente una migliore probabilità di vendita.

In sintesi si ha quindi:

Lotto n. 1 (Appartamento piano secondo, sub. n. 12, con corte esclusiva piano terra)
€ 383.287,69 (diconsi Euro Trecentottantatremila Duecentottantasette virgola Sessantanove)

Lotto n. 2 (Garage piano sotto strada uno, sub. n. 4)
€ 17.430,27 (diconsi Euro Diciassettemila Quattrocentotrenta virgola Ventisette)

Lotto n. 3 (Garage piano sotto strada uno, sub. n. 5)
€ 8.493,54 (diconsi Euro Ottomila Quattrocentonovantatre virgola Cinquantaquattro)

Facendo riferimento al valore unitario convenzionale del solo appartamento si ha un valore unitario (inteso sulla superficie lorda dell'appartamento) pari a **€ 710,15 €/m²** (diconsi Euro Settecentodieci virgola Quindici): **TALE VALORE PUÒ APPARIRE SOTTOSTIMANTE LA QUALITÀ DEL BENE, MA NON È COSÌ: la superficie effettivamente abitativa è poco più del 26 per cento dell'intera superficie del Lotto** (cfr. Tabella 16 Percentuali delle singole parti relative al Lotto n. 1 (Appartamento piano secondo, sub. n. 12, con corte esclusiva piano terra)).

Superficie abitazione	141.20	26.16%
Superficie sottotetto	102.76	19.04%
Superficie accessori (balconi, scale, fondaco)	295.77	54.80%
	539.73	100.00%

Tabella 16 Percentuali delle singole parti relative al Lotto n. 1 (Appartamento piano secondo, sub. n. 12, con corte esclusiva piano terra)

Quanto sopra appare del tutto plausibile⁴⁴ in relazione all'andamento attuale del mercato immobiliare nel Comune di Altidona così come appare plausibile il valore pari a **€ 561,00 /m²** (diconsi Euro Cinquecentosessantuno virgola Zero) riferito ai garages al piano seminterrato.

Ciò considerato **SI OTTIENE UN VALORE FINALE DI STIMA, ARROTONDATO AL CENTINAIO PIÙ VICINO⁴⁵, DEI TRE LOTTI FORMATI PER LA VENDITA PARI A:**

LOTTO N. 1 (APPARTAMENTO PIANO SECONDO, SUB. N. 12, CON CORTE ESCLUSIVA PIANO TERRA) **€ 383.300,00**
(DICONSI EURO TRECENTOTTANTATREMILA TRECENTO VIRGOLA ZERO)

⁴⁴ ricordando sempre la grande superficie dell'appartamento che lo rende poco appetibile per l'elevato valore

⁴⁵ sia in eccesso che in difetto

10. ALLEGATI

Gli allegati citati nel corpo della Relazione, contenenti parte della documentazione reperita e riportanti gli elementi utili alla redazione della presente, sono quelli di cui al successivo § 10.a *Indice degli allegati*.

CONSIDERATA LA PONDEROSITÀ DEGLI ALLEGATI QUESTI SONO REALIZZATI QUALI ELABORATI AUTONOMI ED INDIPENDENTI, che potranno essere inseriti dagli eventuali utilizzatori della presente, in fase di stampa e/o di lettura, negli intercalari riportati in coda alla presente.

10.a. *Indice degli allegati*

- Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Criteri valutazione
Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione fotografica
Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione urbanistica
Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione catastale
Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia⁴⁶
Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione ipotecaria
Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Riscontro dimensionale
Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Agenzia delle Entrate
Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Valore IMU
Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Tabelle di misura e valutazione economica

Fermo li 01.04.2023

in fede

Il Consulente

(Prof. Ing. Samuele Biondi)



Samuele Biondi

⁴⁶ qui si ricorda come, per meri motivi di pesantezza informatica del documento, tale allegato verrà depositato in due parti, Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia Parte 01.pdf & Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 180-2015 Documentazione edilizia Parte 02.pdf seppure nel corpo del testo della presente Perizia viene richiamato come documento unico ed esaustivo dell'intera documentazione reperita

**Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 180-2015
Documentazione fotografica**



**Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 180-2015
Documentazione catastale**



**Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 180-2015
Documentazione ipotecaria**



Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Agenzia delle Entrate



**Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 180-2015 Tabelle
di misura e valutazione economica**

